NORDVIK

Dagny Fridrichsens vei 73

3 soverom | 123 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Dagny Fridrichsens vei 73

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Solrik familiebolig m/ 3 bad, 2 stuer, påkostede løsninger og garasje m/lader | Solrikt! | Bilfritt | Marka rett utenfor

Prisantydning	**7 400 000,-**
Omkostninger	**186 090,-**
Totalpris	**7 586 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 641,-**
BRA-i	**123 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dagny Fridrichsens vei 73 - et moderne og svært familievennlig rekkehus med attraktiv intern beliggenhet på populære Dyst i Ås. Her bor du i et rolig og trygt bomiljø omgitt av småbarnsfamilier, med marka bokstavelig rett utenfor døren og flotte turmuligheter året rundt. Boligen holder en gjennomgående moderne standard med flere påkostede oppgraderinger, gode solforhold og svært praktiske løsninger for familien.

Høydepunkter:

3 bad og hovedsov m/en-suite bad
2 stuer, hvorav lukket stue i 3 etg.
Mulighet for 4 soverom
Bilfritt
Stor og solrik takterrasse på ca. 24 m²
Uteplasser med gode oppholdsarealer
Garasjeplass med el-lader
Velutstyrt treningsrom i sameiet
Påkostet garderobeløsning fra Schmidt
Gode oppbevaringsmuligheter
Marka rett utenfor døren!








Electrolux





















Loftsetasjen er oppgradert med etablering av hele vegger fremfor tidligere halvvegger, noe som gir en mer funksjonell planløsning og bedre romfølelse.





Etasjen er malt i en lys og moderne grønnfarge som gir rommene et harmonisk og behagelig uttrykk.

I toppetasjen finner man den store takterrassen på ca. 24 m², som blir en fantastisk forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret.



Her er det god plass til både sittegrupper, grill og sosiale sammenkomster.





Her på dette bilfrie området kan barna sykle og løpe fritt rundt, uten at foreldrene trenger å kjenne på redselen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0014/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dagny Fridrichsens vei 73, 1435 ÅS
Gnr 55, bnr 543, snr 133 (ideell andel 125/16990) i Ås kommune

Selgere
Bendik Thorsen
Karina Sofie Vargeid

Kjøpesum og omkostninger
7 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
185 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 586 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 601 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bod, entré, stue/kjøkken, bad
BRA-e: 6 kvm. Bod 2
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, bad til soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang
Total BRA: 50 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Stue
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 24 kvm.

Innhold
Entré / hall:
Boligen ønsker velkommen med en romslig og praktisk entré med direkte tilknytning til bad, en svært funksjonell løsning for aktive familier i hverdagen.
Entréen er oppgradert med en eksklusiv og spesialtilpasset garderobeløsning fra Schmidt kjøkken, bad og interiør. Løsningen gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og gjennomført uttrykk allerede ved ankomst. I tillegg er det delikate 60x60 flis og downlights i himling.

Stue / kjøkken:
Boligens hovedoppholdsrom har en moderne og sosial planløsning med naturlige soner for både spisegruppe og sofadel. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og skaper en lys og luftig atmosfære.
Kjøkkenet fremstår stilrent med glatte fronter og spilefronter, gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer. Her ligger alt til rette for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Av integrerte hvitevarer er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskap.
Boligen har i tillegg en ekstra stue i toppetasjen som gir

familien flere bruksområder og fleksibilitet i hverdagen. Loftsetasjen er oppgradert med etablering av hele vegger fremfor tidligere halvvegger, noe som gir en mer funksjonell planløsning og bedre romfølelse. Det er også etablert smarte og plassbesparende oppbevaringsløsninger, inkludert en innebygget skapløsning med svært gode oppbevaringsmuligheter. Etasjen er malt i en lys og moderne grønnfarge som gir rommene et harmonisk og behagelig uttrykk.

Bad:
Boligen har hele tre bad, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for barnefamilien. Hovedsoverommet har eget en-suite bad som gir en privat og komfortabel hotellfølelse. Badene holder moderne standard fra byggeår og har flislagte overflater, gulvvarme og balansert ventilasjon. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin på ett av badene. Badene er oppgradert med stilrene flisvalg som løfter helhetsinntrykket. Her får du i både pose og sekk med dusj og badekar.

Soverom:
Boligen har 3 gode soverom med fleksible innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har direkte tilknytning til eget bad og oppleves som en rolig og privat sone i boligen. God skapplass! Det er muligheter for å etablere boligens 4. soverom i toppetasjen.

Terrasser og uteområder:
Boligen har svært gode uteområder med solforhold gjennom hele dagen. På forsiden av huset finnes en hyggelig og solrik uteplass med morgensol og sol frem til ettermiddagen - perfekt til frokost, lek og hyggelige måltider ute.
Foran boligen ligger også et større fellesområde som fungerer som et naturlig samlingspunkt for barna i gaten. I toppetasjen finner man den store takterrassen på ca. 24 m², som blir en fantastisk forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Her er det god plass til både sittegrupper, grill og sosiale sammenkomster, samtidig som man kan nyte gode solforhold og utsyn over nærområdet.

I boligens 1 etasje har du fra stuen direkte adkomst ut til en fin uteplass med markterrasse og gressplen. Her er det plass for utemøblement, grill og annet møblement. Hagen er fint avskjermet mot naboer ved levegg samt hekk ut mot fellesområdet.

Bod og oppbevaring:
Boligen byr på flere gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig og utvendig bod, og flere spesialtilpassede løsninger.
Det er lagt stor vekt på funksjonell oppbevaring gjennom moderne garderobeløsninger, innebygde skap og smarte løsninger i loftsetasjen. Dette gjør boligen spesielt godt tilpasset en aktiv familiehverdag med behov for god organisering og oppbevaring.

Fasiliteter:
Sameiet har et velutstyrt treningsrom som gir enkel tilgang til trening i hverdagen, kun for beboerne. Enkelt å ta seg en liten økt før arbeidstid.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger egen parkeringsplass med elbil-lader som følger seksjonen jf. vedtektenes pkt 4-1.
Betaling ved bruk av lader skjer via appen "Laddel" etter lading. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strømavtalen.

Det finnes gjesteparkering på området. Videre parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Entréen er oppgradert med en svært påkostet og spesialtilpasset garderobeløsning fra Schmidt kjøkken, bad og interiør med gode oppbevaringsmuligheter og et gjennomført uttrykk.
- Loftsetasjen er betydelig oppgradert med etablering av hele vegger fremfor tidligere halvvegger, noe som gir en mer funksjonell og helhetlig romfølelse.
- Det er etablert smarte og plassbesparende oppbevaringsløsninger i loftsetasjen.
- Langs den ene veggen i loftsetasjen er det montert en innebygget skapløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass og et stilrent uttrykk.
- Loftsetasjen er malt i en lys og moderne grønnfarge som tilfører rommene et friskt og harmonisk preg.

Sammendrag selgers egenerklæring
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eneste endringen som er gjort er på loftet. Her var det opprinnelig halvvegger, som vi har tettet igjen for å kunne lukke etasjen med dør samt sårt tiltrengte oppbevaringsløsninger. Arbeidet ble utført av samboers bror som er snekker.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduet på hovedsoverom er litt vanskelig å lukke, men utbygger mener det er å forvente at man må legge en hånd på motsatt side.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen små sprekker i trappeoppgang, men ikke utover det som anses som normalt.

Bygningssakkyndig
Martin Sjønnesen.

Byggemåte
REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår. Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vurderte forhold: Taktekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden. På takterrassen er det kun mulighet til å inspisere sluket da det er lagd en inspeksjonsluke i terrassebordene.

Nedløp og beslag: Type: Beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader, skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført fra tilgjengelige områder uten bruk av stige eller drone. Dette gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer og høyereliggende konstruksjonsdeler.

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Ytterdør i tre.
Terrassedører med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Norvestvendt takterrasse, målt til ca. 24 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeår.

Norvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering: Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong.
Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

TG2
Takkonstruksjon/Loft
Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Eventuell mangelfull lufting kan føre til at varm, fuktig luft kondenserer mot kalde takflater. Dette kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i taktro og sperrer, samt isdannelse på taket vinterstid. Forhold rundt luftingen bør derfor undersøkes nærmere.

Dører
Døren til takterrassen tar i karmen. Dette indikerer et

mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

2.Etasje - Bad til soverom - Sluk, membran og tettesjikt
Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

Vannledninger
Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj. Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør. Forholdet gir ikke nødvendigvis skade, men korrekt merking bør vurderes.

Avløpsrør
Det er ukjent hvor stakeluken til avløpsrøret er lokalisert. Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.

Terrengforhold
- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

TGIU
Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Varmekabler i 1.etasje og badene.
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 641,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: kr 2 391,08 (Honorarer til styret, forr.fører m.m, drift og vedlikehold, energi/fyring på fellesområdet. andre driftskostnader)
Vedlikehold uteområdet: kr 250,-

Kommunale avgifter
Kr 17 773,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann/avløp, feiing og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 2 085,- pr. 01.01.2026
Kommunestyret vedtok 10. desember 2020 at det skal innføres eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer i kommunen fra 1. januar 2021.

Eiendomsskattegrunnlaget er 70% av boligverdien. Bunnfradraget er satt til 2 million kroner, og skattesatsen er 1 promille for bolig- og fritidseiendommer i 2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 459 323,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 837 291,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd, Global Connect. Totalkostnad: 648 kr mnd. "Full Frihet Fibernett: Giga 1000" til enhetspris 599 per mnd. I tillegg er det WiFi6 Premium til 49 kr mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Dyst Boligsameie, orgnr. 932537214

Om sameiet
Sameiet består totalt av 138 eierseksjoner, fordelt på 11 rekker på eiendommen gnr. 55, bnr 543 i Ås kommune.

Dyst Boligsameie har ingen ansatte. Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Grill:
Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Dyrehold:
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Vedtatt på årsmøte 3. juni 2025:
Det legges til en underpunkt tilhørende seksjon: 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenhet med følgende tekst: Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.
Vedtatt. Med følgende endring:
Dette fjernes: "...samt jevnlig oljing, beising"
Dette tillegges: "FDV skal følges."

§3-1 (5) endres til: Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen(f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).
Vedtatt. Fjerne spes av fremmedarter i teksten.
Vedtatt. Bytte av grus: Spesifisering: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.
Punkt om erstatning for rød grus i vedtektene § 3-1 (5) endres til Bytte av grus: Rød grus kanbyttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.
Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21. september 2025:

4. Oppsett av 2x sperrebom for å begrense biltrafikk
Det settes opp sperrebom på begge våre veier inn til området, bom skal også vise skilt alá “Kun av/pålessing, 10km/t” Kun beboere". Bom vil bli supplert med en (eller flere) stein(er) eller lignende i bredden slik at kjøretøy ikke kan kjøre rundt: Sykkel, barnevogn osv skal kunne passere uten å måtte åpne bom. Bommen skal være svingbar. Og selvlukkende. Slik at når man manuelt åpner bom helt opp vil den sakte lukke seg slik at man rekker å kjøre gjennom den. Vi har foreløpig vurdert det dithen at elektroniske bommer, eller bommer man kan ringe, til vil bli for kostbart. Vi har heller ikke tatt stilling til om en bom må låses(det blir praktisk vanskelig at hver beboer har nøkkel). Styret har diskutert fartsdumper, sperrer, avtagbare dumper og enda flere skilt. Dette mener vi bare vil skape mer kostnader og enda mer vedlikehold å tenke på når det gjelder snøbrøyting osv. Når det gjelder enveiskjøring anser vi at dette kan skape mer kjøring og løser ikke problemet med biler som holder for høy hastighet.

5. Kameraovervåkning i tilknytning til p-hus
Ut fra flere oppslag på Vibbo ser det ut som tyverier fra p-hus har økt. Fra før har vi hatt innbrudd i postkassene i garasjen. Det har også blitt foretatt tyverier fra treningsrom. Det kan også se ut til at det er blitt gjort forsøk på innbrudd på dør til garasjen og hærverk/innbrudd på nøkkelstyring til garasje. Styret har tidligere gått til innkjøp av forsterkning av dørlister for å

hindre innbrudd. Kameraer vil virke avskrekkende, men vil ikke kunne stanse tyverier. Selv om et kamera skulle fange et ansikt så er det stor grunn til at dette vil bli henlagt av politiet. Kamera er en mulighet å sette opp ved trappeoppganger+garasje+inngang/utstyrsrom/ treningsrom/smørerom uten store inngrep. Beste måten vi kan stanse tyverier fra garasjen, utstyrsrom og treningsrom er å påse at ingen uvedkommende kommer inn i garasjen. Styret ønsker likevel å gå videre med oppsett av kameraer som skal dekke (1) innkjøring til p-hus, (2) trappeoppganger) og (3) inngang til trimrom.

Årsmøte for 2026 holdes 3. juni. Det kan på dette møte bli fattet vedtak som påvirker kostnadsbilde som eksempelvis felleskostnader.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og budsjett som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sikringsordning: Nei

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet er nylig opprettet og har ingen tidligere regnskapsår. Forslag til driftsbudsjett for sameiet for første normale driftsår er utarbeidet av forretningsfører og følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8715222

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 50 kvm (Eiertomt)
Tomten er eiet og måler 50,2kvm.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordviks visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dagny Fridrichsens vei 73 ligger i et nyere og familievennlig boligområde på Dyst i Ås, omtrent 2 kilometer fra sentrum. Området er populært for sitt rolige og hyggelige nærmiljø, med moderne småhusbebyggelse og nærhet til både skogsområder og rekreasjon. I nærområdet finnes flere lekeplasser, balløkker og gode oppvekstvilkår for barnefamilier. Det er også trygge gang- og sykkelveier til skoler i alle alderstrinn, videregående skole og flere barnehager.

Ås sentrum byr på et bredt servicetilbud med butikker, kaféer, kollektivtransport og ulike fritidsmuligheter. Her finner du både togstasjon og gode bussforbindelser, samt Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) med sitt flotte parkanlegg på rundt 600 mål. Parkområdet er åpent for publikum og består av store grøntområder, rikt planteliv og hyggelige oppholdssoner med blant annet andedam.

I Ås sentrum, nærmere bestemt i Sentrumshagene, har det populære håndverksbakeriet nå åpnet dørene i flotte lokaler. Her får du kjøpt rykende ferske brød og boller av ulike slag. I tillegg vil det komme både vinbar og restaurant, noe som vil bidra positivt til tilbudet i sentrum og skape et enda mer levende miljø for Åsfolket.

For deg som liker en aktiv hverdag, finnes det mange idretts- og aktivitetstilbud i området. Ås har blant annet fotballanlegg med innendørs hall, idrettshaller, treningssentre, svømmehall, tennisbaner, sandvolleyballbaner, ridesenter og skøytebane. Det er også flere lekeplasser og aktivitetsområder i nærområdet. Tusenfryd ligger i tillegg kun ca. 15 minutter unna med bil.

Området byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Rundt Årungen finner du fine turveier og rekreasjonsområder, og vinterstid prepareres det skiløyper på jordene rundt sentrum. Det finnes også lysløype og speiderhytte i området, hvor det ofte serveres vafler på søndager.

Servicetilbud
Fra boligen er det kort vei til kollektivtransport. Bussholdeplassen Eldor ligger omtrent 5 minutters gange unna og har forbindelser til Ås stasjon. Fra Ås går det hyppige togavganger mot Ski, Oslo og Moss, og med

Follobanen tar turen til Oslo S omtrent 17 minutter. Med bil er det ca. 15 minutter til Ski Storsenter, rundt 20 minutter til både Vinterbro og Drøbak, og omtrent 35 minutter til Oslo sentrum.

Ås sentrum har et godt utvalg av butikker og servicetjenester. På Ås Kvartal finner du blant annet apotek, frisør, blomsterbutikk, serveringssteder og Vinmonopol. For et enda større utvalg ligger Ski Storsenter en kort kjøretur unna, med et bredt tilbud av butikker, restauranter og kino. I Vestby, ca. 10 minutter unna, finner du Oslo Fashion Outlet, Vestby Storsenter samt byggevareforretninger som Maxbo og BAUHAUS.

Skoler og barnehager
I området finnes flere barnehager, blant annet Dysterlia barnehage, Rustadporten barnehage og Rustadskogen barnehage. Eiendommen tilhører Rustad skolekrets med Rustad barneskole og Ås ungdomsskole. Det er omtrent 3 kilometer til Rustad skole og ca. 2,9 kilometer til Ås ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Dagny Fridrichens vei 67-77 - Rekkehus Y fra Ås kommune.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei til sameiets private veier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse med delareal til Friområde, Uteoppholdsareal, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer og Gatetun iht. reguleringsplan med ID 327 datert 10.02.2021. Eiendommen er omfattet av følgende hensynssoner i reguleringsplanen: frisikt og Bevaring naturmiljø. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

I kommuneplanene er området avsatt til Prioritert utbyggingsområde Ås og nåværende boligbebyggelse med ID KPL_22-34 datert 15.06.2022

Kommuneplaner under arbeid
Id KPL_26-38
Navn Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)
Id 346
Navn Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Id 338
Navn Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK1
Status Planforslag
Plantype Detaljregulering

Id 322
Navn Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status Planforslag
Plantype Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3218/55/543/133:
30.10.1862 - Dokumentnr: 900015 - Erklæring/avtale
RETT TIL BRENSEL, SAMT HAVN TIL KREATURER.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1890 - Dokumentnr: 900036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:50 Bnr:4
RETT TIL Å HAVNE MED SINE VINTERFØDENDE KREATURER I 50/3 MOT
Å OPPGI SIN RETT TIL BRENNEFANG.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1905 - Dokumentnr: 900044 - Erklæring/avtale
VEDR. FRAFALLELSE AV RETT TIL FREMKOMST VED JERNBANEOVERGANG
NR.73 MOT UHINDRET FREMKOMST OVER JERNBANELINJEN VED
KM.33556.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1906 - Dokumentnr: 900045 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:50 Bnr:8
RETT TIL BRENSEL, SAMT HAVN TIL KREATURER.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1907 - Dokumentnr: 900042 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:50 Bnr:7
RETT TIL HAVN OG GJERDEMATERIALE.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1940 - Dokumentnr: 200084 - Erklæring/avtale
VEDR. FRAFALLELSE AV RETT TIL EN OVERGANGSBRU

OVER ØSTFOLD-
BANEN.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1940 - Dokumentnr: 200088 - Erklæring/avtale
VEDR. FRAFALLELSE AV RETT TIL EN OVERGANGSBRU
OVER ØSTFOLD-
BANEN.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1940 - Dokumentnr: 201907 - Erklæring/avtale
VEDR. FRASKRIVELSE AV RETT TIL OVERGANGSBRU
OVER ØSTFOLD-
BANEN.
Overført fra gnr.50 bnr.16
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1954 - Dokumentnr: 206619 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:50 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:50 Bnr:7
RETTIGHETER TIL BRENSEL,HAVNEGANG OG
GJERDEFANG.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1955 - Dokumentnr: 201971 - Erklæring/avtale
RETTSFORLIK INNGÅTT I JORDSKIFTEOVERRETTEN
MELLOM 50/3 OG 6
ANG. GRENSE,HUGST AV TRÆR,GJERDE OG BEITE.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1975 - Dokumentnr: 200695 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om omlegging av vann/kloakkledning
RETTIGHETSHAVER:ARNE AAS
BEST. OM TRÆR PÅ DEN FRASOLGTE DEL.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1976 - Dokumentnr: 204404 - Elektriske kraftlinjer
Rett for E.verket til å anlegge og vedlikeholde kraftledning
Bebyggelse må ikke oppføres nærmere ledn. enn 10 m fra nær-
meste fast. Best. om rydding av trær.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1984 - Dokumentnr: 207478 - Bestemmelse om veg
BNR.33 HAR FELLES VEIRETT MED GNR.50
BNR.4,29,30 OG 32 OVER
BNR.26 FREM TIL HOXTVEDTVEIEN, IFLG. SKJØTE PÅ
BNR.33.
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2006 - Dokumentnr: 640839 - Jordskifte
Jordskiftesak nr.:0200-2005-0024
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2019 - Dokumentnr: 918482 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:50 Bnr:2
Overført fra: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:543
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2024 - Dokumentnr: 1453438 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Bestemmelse om ledninger og kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av ledningene
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2023 - Dokumentnr: 955427 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 133
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 125/16990

01.01.2024 - Dokumentnr: 9445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:543 Snr:133

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 400,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto: Dagbilder og dronefoto kr. 7 450,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Megler
Håkon Sumstad Andresen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93202589

Megler 2
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dagny Fridrichsens vei 73

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 358 elever, 24 klasser	6 min 3.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	7 min 3.2 km
Steinerskolen i Ås (1-10 kl.) 61 elever, 5 klasser	9 min 5.1 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	10 min 5.2 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 19 klasser	7 min 3.1 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	4 min 2.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 10.1 km

Sport

Blåfjellet balløkke	7 min
Søndre Moer friområde balløkke	18 min
Ås Tr.senter og fysioterapi	6 min
Fresh Fitness Ås	7 min

Offentlig transport

Eldor Linje 536	4 min 0.4 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

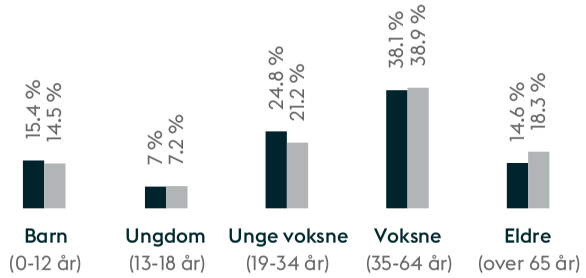
Barnehager

Moerlia barnehage (0-5 år) 52 barn	18 min 1.5 km
Rustadporten Kanvas-barnehage ... 59 barn	19 min 1.7 km
Dysterlia barnehage (1-5 år) 42 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Ås	5 min
Coop Extra Ås	5 min

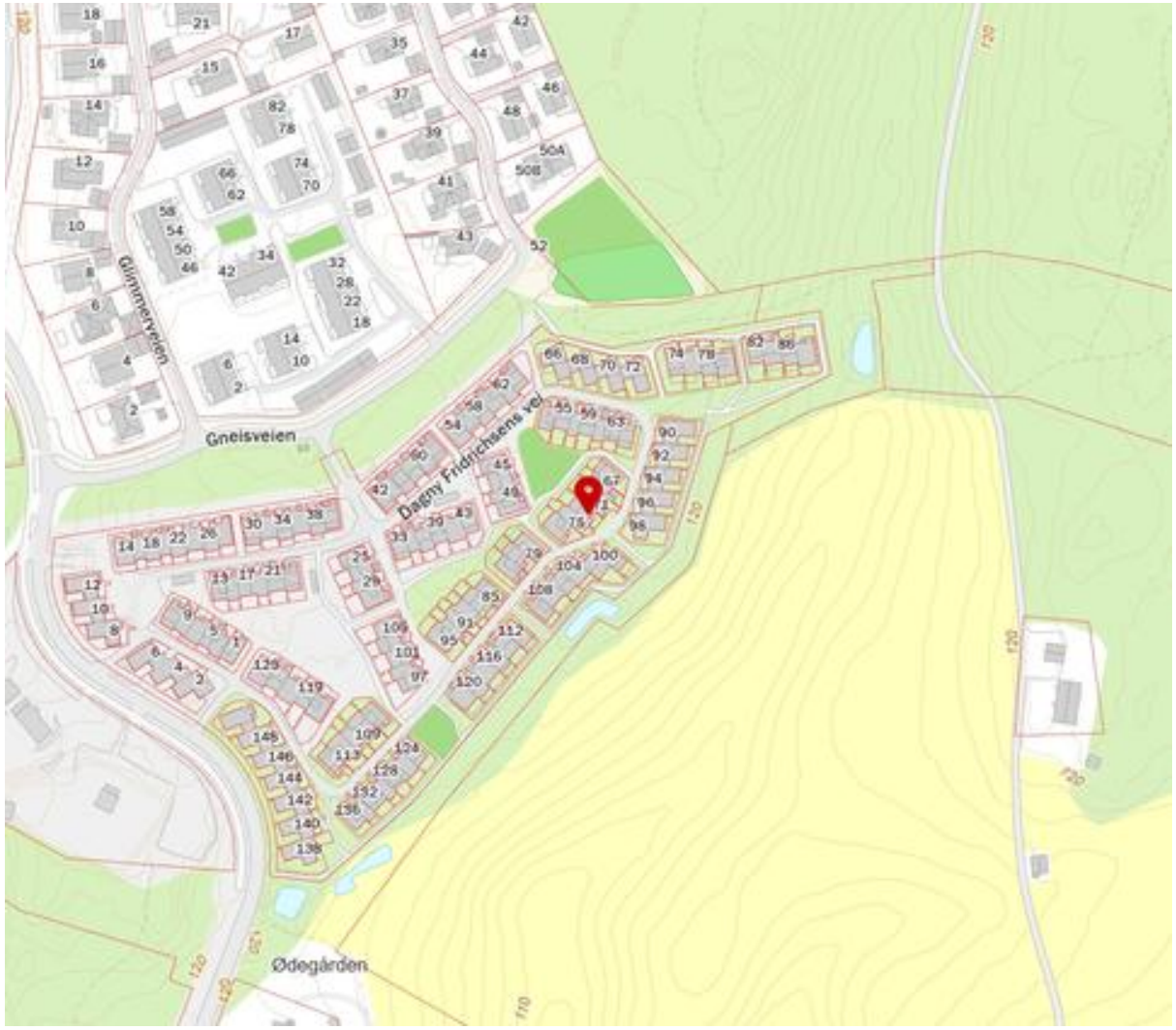
Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Ås	20 780	9 997
Norge	5 425 412	2 654 586

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Ås	5 min
Coop Extra Ås	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Dagny Fridrichsens vei 73 , 1435 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 543, snr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1562 **Eiendomsverdi ref nr:** RK1052

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Norske Boligrapporter

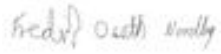
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby

fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i flatt oppforet konstruksjon, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett og flis.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca.2,43 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i 1.etasje og badene.
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

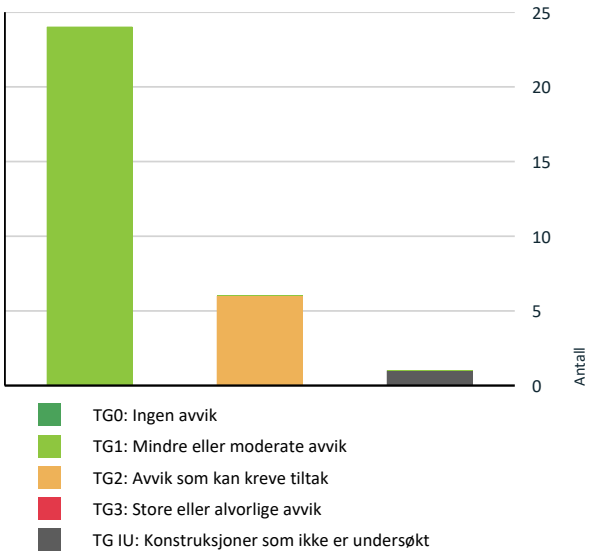
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad til soverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Matrikkelen

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
Yttertaket er tekket med asfaltbasert takpapp.

Vurderte forhold: Taktekkingen er ikke synlig for inspeksjon fra bakkenivået, og vurderingen er derfor basert på alder alene. Vurdering av tilstanden krever undersøkelser fra oversiden. På takterrassen er det kun mulighet til å inspisere sluket da det er lagd en inspeksjonsluke i terrassebordene.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader, skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer.
Inspeksjonen er utført fra tilgjengelige områder uten bruk av stige eller drone. Dette gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer og høyereliggende konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er usikkert om luftingen mellom isolasjon og yttertak er tilfredsstillende. Eventuell mangelfull lufting kan føre til at varm, fuktig luft kondenserer mot kalde takflater. Dette kan over tid gi økt risiko for fukt- og råteskader i taktro og sperrer, samt isdannelse på taket vinterstid. Forhold rundt luftingen bør derfor undersøkes nærmere.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedører med isolerglass, fra byggeår.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren til takterrassen tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Norvestvendt takterrasse, målt til ca. 24 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeår.

Norvestvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 9 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.



2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj i badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

2.ETASJE > BAD TIL SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i ventil i himling.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj. Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør. Forholdet gir ikke nødvendigvis skade, men korrekt merking bør vurderes.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent hvor stakeluken til avløpsrøret er lokalisert.
Uten stakeluke blir det vanskelig å åpne røret ved en eventuell tilstopping.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Rengjøring i 2025.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette. Selve ventilasjons agregatet er ikke undersøkt da det var plassert mye gjenstander i boden der det er plassert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 190 liter, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet har ikke blitt undersøkt da rommet det er plassert i var fult av gjenstander.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Samsvarserklæring for nytt anlegget mangler.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra bygningen (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot bygningen og gi høyere fuktbelastning på betongsålen og yttervegg. Terrengjusteringer anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

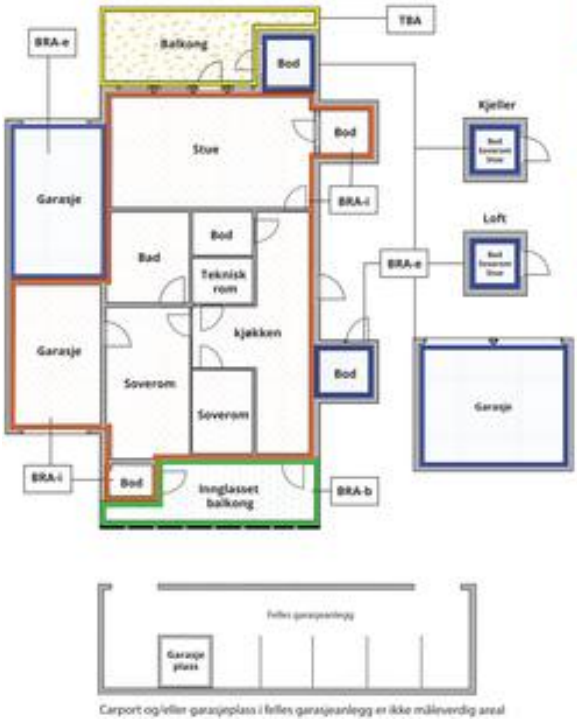
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	23			23	24
2.Etasje	50			50	
1.Etasje	50	6		56	9
SUM	**123**	**6**			**33**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Stue		
2.Etasje	Bad, bad til soverom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1.Etasje	Bod, entré, stue/kjøkken, bad	Bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Lukket vegger og laget oppbevaringsplass i 3.etasje, samt montert dør.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Fredrik Nordby	Takstingeniør
	Bendik Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	543		133	50.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dagny Fridrichsens vei 73

Hjemmelshaver
Thorsen Bendik Vollelv, Vargeid Karina Sofie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	08.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak rå te, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten

Forutsetninger

angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bendik Vollelv Thorsen	9578-5999-4-2488014	2026-05-04 08:35:30
Karina Sofie Vargeid	9578-5999-4-3581421	2026-05-04 09:25:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
46-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dagny Fridrichsens vei 73, 1435 ÅS

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Karina Sofie Vargeid, Bendik Thorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8715222
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eneste endringen som er gjort er på loftet. Her var det opprinnelig halvvegger, som vi har tettet igjen for å kunne lukke etasjen med dør samt sårt tiltrengte oppbevaringsløsninger. Arbeidet ble utført av samboers bror som er snekker.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduet på hovedsoverom er litt vanskelig å lukke, men utbygger mener det er å forvente at man må legge en hånd på motsatt side.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noen små sprekker i trappeoppgang, men ikke utover det som anses som normalt.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 46-0014/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karina Sofie Vargeid	**2026-05-04**	**Bendik Vollelv Thorsen**	**2026-05-04**

Identifikasjon

Karina Sofie Vargeid

Identifikasjon

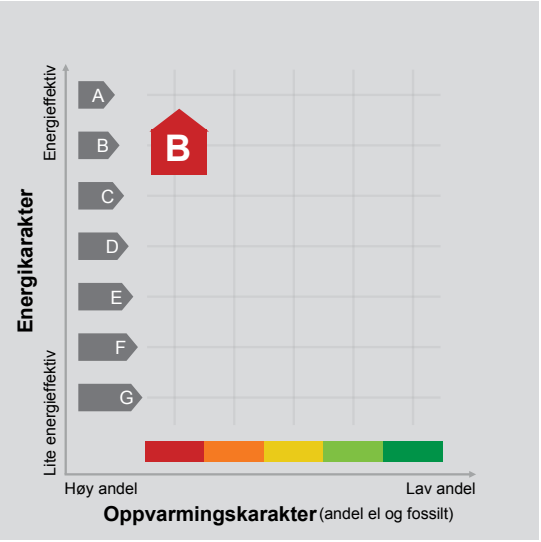
Bendik Vollelv Thorsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Dagny Fridrichsens vei 73
Postnummer	1435
Sted	AS
Kommunenavn	Ås
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	543
Seksjonsnummer	133
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301006383
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	200fd7a5-6562-460e-881c-bf8be89bdbd3
Dato	09.10.2023
Innmeldt av	Multiconsult AS v/ ANNA BJØRNØY DØRHEIM



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

V E D T E K T E R

for
Dyst Boligsameie, org. nr. 932 537 214

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstra ordinært årsmøte 12.02.2025. Endret i årsmøtet 03.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Dyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 138 boligseksjoner, fordelt på 11 rekker på eiendommen gnr. 55, bnr 543 i Ås kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- Privat uteareal/terrasse

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i samme sameie.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder/barrierer, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret og eller årsmøtet mht valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør.

Endringer på tilleggsdel:
Innenfor tilleggsdel kan seksjonseier gjøre visse endringer uten å påvirke fellesarealene.

Følgende er tillatt:

Utvidelse av platting: Seksjonseier kan utvide plattingen på tilleggsdelens bakside. Det er ikke tillatt å bygge platting rundt huset eller på fremsiden. Det er ikke tillatt å støype fundament. Plattingen skal bygges på samme måte som eksisterende platting, slik at arbeidet er enkelt reversibelt.

Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gitt at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med

nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3). Fremmedartslisten på Miljødirektoratet.

På fremsiden av husene ved inngangsparti er følgende tillatt:

- Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.
- Endring av gress til engblomster: Seksjonseier kan bytte ut gress på fremsiden av husene med engblomster. Styret kan kontaktes dersom seksjonseier er usikker på hvilken blanding som passer best.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre barrierer som kan hindre fri sikt eller et helhetlig uttrykk mellom tilleggsdelene og fellesarealene, herunder vei eller gangveier. Alle barrierer og installasjoner skal plasseres minst 1 meter fra vei for å ivareta god sikt og tilgang til fellesarealer. På oppfordring fra brannvesenet, og med særlig fokus på smale adkomstveier, vil vi bidra til å sikre god fremkommelighet for utrykningskjøretøy, både om sommeren og vinteren.

Små gjerder av midlertidig art, slik som nettinggjerder/kompostgjerder, kan tillates for å holde hunder innenfor tilleggsdelen, men disse skal kun plasseres mellom hekker og må ikke hindre fri sikt eller være høyere enn 50cm.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg

1. Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo.
   Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet.
2. Moderering av innlegg
   Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring.

3. Anvendelse av plattformens funksjoner
    - **Nyheter:** Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn.
    - **Oppslag:** Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger.
    - **Meldinger:** Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret.
4. Ansvar for innhold

Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

4. Parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser i garasjeanlegg

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i Sameiets garasjeanlegg. Det medfølger 1 parkeringsplass til hver seksjon. Enkelte seksjoner har ervervet eksklusiv bruksrett til ekstra parkeringsplass(er).

(2) Utbygger [Ås Boligutvikling AS] vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser.

(3) Det kan ikke fattes vedtak av styret eller årsmøtet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseier som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

(4) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som har bruksrett til de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(5) Bruksrett til p-plass følger boligseksjonen ved salg. Seksjonseiere som disponerer ekstra parkeringsplass, kan bare selge eller overfør ekstra p-plass til andre seksjonseiere i sameiet, dersom den ikke følger boligseksjonene ved salg. Det er ikke anledning til å disponere parkeringsplass i sameiet uten å samtidige være seksjonseierseier.
vil likevel eie og disponere over usolgte p-plasser. Rett til Utbygger [Ås Boligutvikling AS] kan bli tinglyst.

Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget
Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(6) Sameiet disponerer XX antall p-plasser for gjesteparkering.
Styret kan lage egne retningslinjer for bruk, og tildeling av gjesteparkeringsplasser.

4-2 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling
Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (På fellesareal eller som tilleggsdel)
(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og utvendige tilleggsarealer til bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, sluk

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord og annet nødvendig vedlikehold iht FDV for å sikre god tilstand og forebygge skader.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting av fasade, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter en fastsatt kostnadsfordelingsbrøk som er basert på at 70% av kostnadene er fordelt etter areal (sameierbrøk) og 30% med likt andel pr seksjon, med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på seksjonseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER
For

Dyst boligsameie

Vedtatt på årsmøte den 12.06.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Det innebærer at det vises nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Sameier plikter å følge sameiets vedtekter og disse husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, og for lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Beboerne skal påse at dører til fellesarealer er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes på fellesarealer.

Området skal i størst mulig grad være bilfritt, og beboere oppfordres til å bare bruke motorkjøretøy inn til boligen for nødvendig kort av- og pålessing og ikke være til hinder for andre kjøretøy eller til sjenanse for øvrige beboere. Av hensyn til barn og voksnes sikkerhet skal kjøring inne på området være varsom og ikke overstige gangfart (maks 15 km/t).

Det må utvises forsiktighet i forbindelse med motorisert ferdsel i forbindelse med flytting, og tas hensyn til myke trafikanter og beplantning/ plen. Sameier er ansvarlig for enhver skade

som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

For beboere som har behov for parkeringstillatelse for forflytningshemmede må det sendes søknad til styret. For å få godkjent bruk av plassen kreves det både utstedt HC-kort, samt egen parkeringsplass i garasjen. Ledige HC-plasser kan benyttes til besøksparkering av gjester med HC-bevis.

Beboere skal benytte egne parkeringsplasser til sine biler. Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Videre oppfordres til at parkeringsmuligheter langs veier og plassene foran fotball-/skøytebanen ikke benyttes av sameiets beboere.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder internveier/ stier, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass- og metallemballasje skal leveres på eget returpunkt ved krysset Grunnfjellsveien/ Gneisveien. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon (Bølstad). Last ned appen “Follo Ren” for QR kode i forbindelse med tømming.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealer eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, varmepumpe, endring av utvendige materialer eller farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp

eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett Brannslukningsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler mellom partene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2025 for DYST BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932537214
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Vitenparken Campus Ås, Høgskoleveien 1, 1433 Ås.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at Sigrun Strømsøyen velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigrun Strømsøyen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Malin Sæther foreslått. Som protokollvitner foreslår vi to fra salen.
>
> ✓ **Vedtatt. Joachim Olsen ble valgt som fører av protokollen.**
> **Nadja Anthea Benzow-Østbye ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Innkallingen er sendt inn ihht. vedtektene. Styrets innstillingen er derfor at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Viser til en undersøkelse gjennomført av OBOS vedrørende honorarer.

"Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer."

"– Det er styrets arbeidsmengde og tidsbruk som bør være de avgjørende faktorene"

Vårt forslag innebærer et styrehonorar på 2174,- pr.bolig.
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Det legges opp til at styreleder honoreres med 100.000 og styremedlemmene honoreres med kr 50.000 hver.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

✓ **Vedtatt.**

7. Salamanderdammer

Fremmet av: Bjørn Trygve Bråte

Ås kommune har et spesielt ansvar for stor svart salamander. Det var salamander i området den gang feltet ble regulert til boligformål. Derfor ble dammene anlagt for å ivareta salamanderens interesser. Nå er det mulig at det kryr av disse skapningene i dammene uten at jeg har fått det med meg. Hvis de mangler er det jo synd. Dammene ligger kanskje på kommunalt område, men berører jo vårt bofelt. Og dammer uten særlig tilsig av friskt vann gror jo igjen og blir bare tragiske.

Styrets innstilling
Dette er en informasjonssak og skal ikke voteres over.

Skjøtselsplan for friområdene som omfatter skogsbeltet + dammer omkring vårt boligområde - kalt "Dyster Eldor felt B2" i rapporten, samt friområder tilknyttet planlagte boligfelt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5), finnes vedlagt.

Friområdet eies i sin helhet av Ås kommune, og driftsansvaret (etter ferdigattest er gitt) pålegges sameiene på Dyster Eldor II. Trinnvis overtakelse av driftsansvar er diskutert med Ås kommune, da friområdet er

uforholdsmessig stort for vårt sameie å drifte før flere felt er utbygget. Sameiet har ikke signert noen avtale, og har etterspurt konkretisering av prosessen frem mot ferdig utbygget felt.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Vi hadde et foredrag om salamander og truede arter, ekstern innleder fra NMBU. Professor Katrine Brustadkleiva. Styret følger opp saken videre.

8. Gjerde rundt dam

Fremmet av: Guro Asbjørnsen

Vi ønsker å fremme et forslag om å sette opp et gjerde rundt dammen ved rekke L. Bakgrunnen for forslaget er hensyn til sikkerheten med tanke på barn som leker i området.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke kan vedtas. Dette fordi dammen ligger utenfor tiltaksgrensen til sameiet.

Det foreligger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle dammene. På bakgrunn av denne var det ikke behov for gjerdet rundt dammen.

En mulighet er at forslaget gjøres om til at man kan søke kommunen om å få bygge gjerdet. Dette medfører dog mye kostnader som må dekkes av sameiet og som på bakgrunn av ROS analysen fremstår som unødvendige og vil føre til at andre tiltak man ønsker å gjøre på feltet må prioriteres bort.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

9. Vedtaksendring - Bruk av Vibbo og moderering av innlegg

Det foreslås å legge til et eget punkt i vedtektene som gjenspeiler veilederen som allerede ligger på Vibbo. Dette skal bidra til å bedre regulere bruken av Vibbo. Følgende tekst og innhold er foreslått:

Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg

1. **Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo**
   Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet.
2. **Moderering av innlegg**
   Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring.
3. **Anvendelse av plattformens funksjoner**

- **Nyheter**: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn.
- **Oppslag**: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger.

- **Meldinger**: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret.

4. Ansvar for innhold
Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.

Styrets innstilling
Vedtaket godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt med overskrift: Bruk av Vibbo - moderering og regler for innlegg. Med følgende tekst:Generelle retningslinjer for bruk av Vibbo Vibbo er en plattform for intern kommunikasjon blant beboerne i Dyst Boligsameie. Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke plattformen på en respektfull og konstruktiv måte. Bruken skal være i tråd med normal folkeskikk, og det skal unngås personangrep, diskriminerende eller nedsettende kommentarer. Diskusjonene skal være saklige og fokusere på konkrete saker som angår sameiet. Moderering av innlegg Styret har ansvar for å moderere innhold på Vibbo. Innlegg som bryter med retningslinjene for bruk (jf. punkt 1) kan bli slettet av styret uten forvarsel. Ved spørsmål om slettede innlegg kan beboere kontakte styret via meldingsfunksjonen på Vibbo for en nærmere forklaring. Anvendelse av plattformens funksjoner Nyheter: Brukes av styret til å gi informasjon om viktige saker som angår sameiet. Kommentarer på nyhetssaker kan ses av alle beboere og alle vil motta varsel når en kommentar legges inn. Oppslag: Beboere kan bruke oppslag til å dele beskjeder, foreslå aktiviteter, eller be om hjelp. Styret svarer normalt ikke på oppslag, og spørsmål til styret skal rettes via Meldinger. Meldinger: Brukes til kommunikasjon direkte mellom beboere og styret. Meldinger er kun synlige for den enkelte beboer og styret. 4. Ansvar for innhold Alle beboere er ansvarlige for innholdet de legger ut på Vibbo. Styret forbeholder seg retten til å fjerne innlegg som bryter med disse vedtektene, uten forvarsel.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Vedtekstsendring - Vedlikeholdsanvar platting

Etter råd fra Obos ønsker vi å framme forslag om å konkretisere vedlikeholdsansvaret for plattingene og terrassebordene på seksjonenes takterrasser.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Det legges til en underpunkt tilhørende seksjon: 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenhet med følgende tekst: Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen platting og terrassebord på egen takterrasse. Dette omfatter utskifting av skadde eller råteskadde bord, samt jevnlig oljing, beising og annet nødvendig vedlikehold for å sikre god tilstand og forebygge skader.
>
> ✓ **Vedtatt. Med følgende endring:**
> **Dette fjernes: "...samt jevnlig oljing, beising"**
> **Dette tillegges: "FDV skal følges."**

11. Vedtekstendring §3-1 (5) - Endring av beplantning på tilleggsdel og spesifisering av fremmedarter

På ekstraordinært årsmøte 2025 ble det vedtatt nye regler som tillater seksjonseierne å endre beplantning på tilleggsdel til eierseksjonen. Styret ønsker nå å løsne ytterligere på disse reglene for å gi beboerne mer frihet til å tilpasse sine uteområder, samtidig som vi opprettholder felles ansvar for sameiets estetikk og fri bruk av fellesarealer.

Forslag til revidert §3-1 (5):

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder/barrierer, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Ved installering av utvendig solskjerming må seksjonseier følge de retningslinjer som er fastsatt av styret og eller årsmøtet mht. valg av løsning, farge, utførelse, og leverandør.

Endringer på tilleggsdel:

Innenfor tilleggsdel kan seksjonseier gjøre visse endringer uten å påvirke fellesarealene.

Følgende er tillatt:

Utvidelse av platting: Seksjonseier kan utvide plattingen på tilleggsdelens bakside. Det er ikke tillatt å bygge platting rundt huset eller på fremsiden. Det er ikke tillatt å støype fundament. Plattingen skal bygges på samme måte som eksisterende platting, slik at arbeidet er enkelt reversibelt.

Bytte av grus: Rød grus ved inngangsparti kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

----REVIDERT TEKST UNDER-----

Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen:

- Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet.
- Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne).
- Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm.

Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk.

Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).

Styrets innstilling
Forsalget vedtas.

Forslag til vedtak:
§3-1 (5) endres til: Endring av beplantning: Seksjonseier kan endre beplantningen på tilleggsdelen, både på frem- og baksiden, gikk at endringen: Ikke bryter med utomhusplanen (f.eks. etablering av ny hekk) uten godkjenning fra Styret/Årsmøtet. Ikke påvirker sameiets forsikring (f.eks. ved å skape fuktskader, skade bygningsmassen eller hindre vedlikehold av denne). Ikke virker veksthemmende på- eller hindrer skjøtselsarbeidet av sameiets hekk. Avstand fra hekkens stamme skal være minst 20 cm. Busk kan plantes, så lenge det er avklart med nærmeste nabo og er nok buffer til fellesarealer (f.eks. vei, gangvei og hekk). Avstanden skal være tilstrekkelig for å sikre fri sikt, snømåking, fri bruk av fellesarealer, samt ikke hindre utrykningskjøretøy og skjøtsel av hekk. Planting av trær må søkes om og avklares med nærmeste nabo. Art og plassering vil bli vurdert mtp. konsekvenser for bygningsmasse, bruk av fellesarealer, og sjenanse for nærmeste nabo. Ifølge loven kan uansett ikke treet stå nærmere naboens hus/hage enn 1/3 av treets høyde (https://lovdata.no/lov/1961-06-16-15/§3).

✓ **Vedtatt. Fjerne spes av fremmedarter i teksten.**

12. Fysisk barriere for trafikk

Fremmet av: Carl Daniel Styffe

For å gjøre det litt mindre attraktivt å kjøre inn i området så kunne man hatt sving-bom

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud på 2 bommer. 1 ved hver innkjøring. Kostnaden lander på ca. 70.000 ekskl. MVA. Dette er en engangskostnad som sameiet dessverre ikke vil ha mulighet til å ta på nåværende tidspunkt. Styrets stiller seg positiv til ideen, men kan ikke anbefale å fatte vedtaket med mindre kostnaden dekkes direkte av beboerne. Dette medfører at kostnaden deles likt på antall enheter og viderefaktureres hver enkelt beboer.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Styret ble gitt i oppgave fra årsmøte å vurdere ulike tiltak i henhold til diskusjonen på årsmøte som skapte stort engasjement. Tiltak som skal vurderes er fartsreduserende tiltak, bom og skilt.**

13. Fartsdempere

Fremmet av: Carl Daniel Styffe

Fartsdempere på ringveien

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget om å anlegge fartsdempere ikke vedtas. Det er allerede gjennomført flere tiltak for å redusere hastigheten i området, blant annet oppsetting av fartsskilt og gatetun-skilt som tydeliggjør at området er bilfritt.

Styret vurderer at ytterligere tiltak som fartsdempere vil medføre unødvendige kostnader og kan skape praktiske utfordringer for nyttekjøretøy som budbiler, vaktmestertjenester, renovasjon, gartner og vintervedlikehold.

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557550203158 Signert SS, JO, NAB

❌ **Ikke vedtatt. Styret ble gitt i oppgave fra årsmøte å vurdere ulike tiltak i henhold til diskusjonen på årsmøte som skapte stort engasjement. Tiltak som skal vurderes er fartsreduserende tiltak, bom og skilt.**

14. Kjørevei – Forslag om enveiskjøring for økt trafikksikkerhet

Fremmet av: Frank Aslak Thorvildsen

Jeg foreslår at det innføres "innkjøring forbudt" fra vestlig retning i det markerte området (se vedlagt kart), slik at all biltrafikk må følge en bestemt kjøreretning. Dette vil gjøre kjøremønsteret mer forutsigbart og trygt for både gående og kjørende i området. I dag kommer biler fra begge retninger, noe som skaper uoversiktlige situasjoner og øker risikoen for uhell, særlig for barn som leker i området.

Ved å tydelig skilte og håndheve enveiskjøring, vil man sikre en tryggere trafikkflyt og redusere farlige situasjoner.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget om å innføre enveiskjøring fra vestlig retning, da dette kan bidra til en tryggere og mer forutsigbar trafikkavvikling i området. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at håndheving av trafikkskilt og kjøreretning ikke ligger under styrets ansvar.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Styret ble gitt i oppgave fra årsmøte å vurdere ulike tiltak i henhold til diskusjonen på årsmøte som skapte stort engasjement. Tiltak som skal vurderes er fartsreduserende tiltak, bom og skilt.**

15. Skiltgjenkjenning garasjeport

Fremmet av: Anne Marte Gudmundstuen

Parqio-appen som benyttes til garasjeporten tilbyr en funksjon for automatisk åpning via skiltgjenkjenning. Dette innebærer at porten åpnes automatisk når bilen nærmer seg, basert på registrert bilskilt. Løsningen kan gi særlig bedre flyt ved inn- og utkjøring.

Funksjonen krever installasjon av et kamera ved garasjeporten for å lese bilskilt, det koster 29 kr per måned per bruker (valgfritt abonnement). De som ønsker funksjonen, aktiverer og betaler selv via Parqio-appen

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget om å utrede og eventuelt installere skiltgjenkjenning som garasjeåpner ikke vedtas. Saken har tidligere blitt evaluert, og det ble konkludert med at kostnadene for en slik løsning var for høye i forhold til den funksjonaliteten som tilbys. Kun for kamera og opptaker kommer kostnaden på 35.000 eks. mva og installasjon kommer på ca. 12.000 eks. mva. Totalt 47.000 eks. mva. I dag er det allerede tilgjengelige løsninger for å åpne porten, via app eller telefon, som tilfredsstiller sameiets behov for portåpning.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Ikke økonomi til dette pdd.**

16. Erstatning for rød sand ved inngangsparti

Fremmet av: Erlend Dancke Sandorf

Det fremmes forslag til årsmøte om å tillate andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivaretatt.

Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.

Visuelt vil det også være penere enn grå grus. Det er gjort unntak allerede hvor noen naboer har fått lov til å erstatte med gress, antageligvis fordi det også tar hånd om overvann og drenering på en effektiv måte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at punktet om endring av rød grus endres til følgende:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

> **Forslag til vedtak:**
> Det tillates andre erstatninger for rød sand/grus ved inngangsparti til å inkludere fliser og belegningsstein så lenge drenerende funksjon er ivaretatt.
> Det finnes flere typer på markedet som har denne funksjonen, for eksempel, drenstein.
>
> ✓ **Vedtatt. Bytte av grus: Spesifisering: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.**

17. Vedtektsendring § 3-1 (5)

Dersom sak 16: Erstatning for rød sand ved inngangsparti, vedtas må en vedtektsendring på plass.

Dagens tekst:

På fremsiden av husene ved inngangsparti er følgende tillatt: ·Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med "Rød Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm", med eller uten armering.

Endres til:

Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.

Styrets innstilling
Vedtaket endres.

> **Forslag til vedtak:**
> Punkt om erstatning for rød grus i vedtektene § 3-1 (5) endres til Bytte av grus: Rød grus kan byttes ut med Hagesingel/Gårdsplasssingel 8/11 mm (med eller uten armering), belegningsstein/drenstein/andre heller som ivaretar drenering.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Sosiale aktiviteter på feltet

Fremmet av: Bjørn Trygve Bråte

Er det ønskelig med sosiale arrangementer som gatefester eller lignende? I styrets regi, eller andre som drar i gang noe felles?

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas, men at dersom noen beboere går sammen og har lyst å organisere noe felles, så kan man søke styret om midler.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Styret påpeker at dersom noen beboere går sammen og har lyst å organisere noe felles, så kan man søke styret om midler.**

19. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har i år besluttet å innhente tilbud på ekstern styreleder. Bakgrunnen for dette er flere forhold: ingen beboere har stilt til valg som styreleder, og styret forvalter i dag avtaler til en verdi av flere millioner kroner. Det er også pågående reklamasjonssaker utomhus, krevende økonomiske rammer og store fellesområder som krever tett oppfølging.

Styret har vurdert flere kandidater og foreslår at Simen Vangen, formidlet av Styrelederne.no, velges som ekstern styreleder. Simen har styreerfaring og relevant kompetanse med over 10 års erfaring fra eiendomsledelse, honorar er kr 16.000 per måned, totalt kr 192.000 per år. I tillegg kommer en engangs rekrutteringsavgift til Styrelederne.no på kr 22.900 eks. mva.

Dagens styrehonorar har en totalramme på kr 300.000. Det legges opp til at styremedlemmene fortsatt honoreres med kr 50.000 hver, som tidligere. Honorar til ekstern styreleder kommer i tillegg. Total kostnad inkludert rekrutteringsavgift kommer derfor på 420.625 kr. Dette er en økning fra dagens kostnadsnivå på 120.625 kr og vil medføre økte kostnader for sameiet. Det må derfor påregnes at en eventuell økning i felleskostnadene kan bli nødvendig for å dekke merkostnaden.

Øvrige forespurte kandidater til ekstern styreleder var enten ikke tilgjengelige eller hadde et vesentlig høyere kostnadsnivå.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Markus Hansen

Under punktet styreleder ble ekstern styreleder, Simen Vangen, satt opp mot benkeforslag på Markus Hansen, hvor sistnevnte vant voteringen 57-1 med skriftlig avstemning.

Følgende stilte til valg:
Markus Hansen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nadja Anthea Benzow-Østbye
Caroline Grevstad
Joachim Olsen
Malin Sæther

Da Markus Hansen ble valgt som styreleder ble det en plass ledig som styremedlem. Nadja Østbye ble foreslått benket inn på denne plassen.
Øvrige styremedlemmer ble valgt ved akklamasjon.

Transaksjon 09222115557550203158 Signert SS, JO, NAB

Følgende stilte til valg:
Nadja Anthea Benzow-Østbye
Caroline Grevstad
Joachim Olsen
Malin Sæther

Møtet ble avsluttet kl. 20:50.

Protokollen ble signert av:
Møteleder: Sigrun Strømsøyen /sign/
Fører av protokollen: Joachim Olsen /sign/
Protokollvitne: Nadja Anthea Benzow-Østbye /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Markus Hansen, 2025-2026
Styremedlem: Caroline Grevstad, 2025-2026
Styremedlem: Joachim Olsen, 2025-2026
Styremedlem: Malin Sæther, 2025-2026
Styremedlem: Nadja Anthea Benzow-Østbye, 2025-2026

Transaksjon 09222115557550203158 Signert SS, JO, NAB

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for DYST BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932537214
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. september kl. 19:00 til 24. september kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 122.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Markus Hansen(styreleder)

> **Forslag til vedtak:**
> Markus Hansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Malin Sæther og Joachim Olsen velges som protokollvitner.

Styrets innstilling
Støttes

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Sæther og Joachim Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppsett av 2x sperrebom for å begrense biltrafikk

Det settes opp sperrebom på begge våre veier inn til området, bom skal også vise skilt alá “Kun av/pålessing, 10km/t” Kun beboere". Bom vil bli supplert med en (eller flere) stein(er) eller lignende i bredden slik at kjøretøy ikke kan kjøre rundt: Sykkel, barnevogn osv skal kunne passere uten å måtte åpne bom. Bommen skal være svingbar. Og selvlukkende. Slik at når man manuelt åpner bom helt opp vil den sakte lukke seg slik at man rekker å kjøre gjennom den. Vi har foreløpig vurdert det dithen at elektroniske bommer, eller bommer man kan ringe, til vil bli for kostbart. Vi har heller ikke tatt stilling til om en bom må låses(det blir praktisk vanskelig at hver beboer har nøkkel).

Styret har diskutert fartsdumper, sperrer, avtagbare dumper og enda flere skilt. Dette mener vi bare vil skape mer kostnader og enda mer vedlikehold å tenke på når det gjelder snøbrøyting osv. Når det gjelder enveiskjøring anser vi at dette kan skape mer kjøring og løser ikke problemet med biler som holder for høy hastighet.

Totalkostnad blir anslagsvis mellom 50.000kr-80.000kr.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å sette opp to sperrebommer til området
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Kameraovervåkning i tilknytning til p-hus

Ut fra flere oppslag på Vibbo ser det ut som tyverier fra p-hus har økt. Fra før har vi hatt innbrudd i postkassene i garasjen. Det har også blitt foretatt tyverier fra treningsrom. Det kan også se ut til at det er blitt gjort forsøk på innbrudd på dør til garasjen og hærverk/innbrudd på nøkkelstyring til garasje.

Styret har tidligere gått til innkjøp av forsterkning av dørlister for å hindre innbrudd.

Kameraer vil virke avskrekkende, men vil ikke kunne stanse tyverier. Selv om et kamera skulle fange et ansikt så er det stor grunn til at dette vil bli henlagt av politiet. Kamera er en mulighet å sette opp ved trappeoppganger+garasje+inngang/utstyrsrom/ treningsrom/smørerom uten store inngrep.

Beste måten vi kan stanse tyverier fra garasjen, utstyrsrom og treningsrom er å påse at ingen uvedkommende kommer inn i garasjen.

Styret ønsker likevel å gå videre med oppsett av kameraer som skal dekke (1) innkjøring til p-hus, (2) trappeoppganger) og (3) inngang til trimrom.

Retningslinjer for kameraovervåkning i sameiet

- **Formål**
  Overvåkningen skal kun brukes til **avskrekking og sikkerhet**, og ikke til andre formål.
-

Skilting og informasjon
Sameiet skal sette opp tydelige **skilt** som informerer om kameraovervåkning.

- **Lagring av opptak**
  Opptak skal **lagres i kortest mulig tid**, normalt maks 7 dager, med mindre opptaket er nødvendig i forbindelse med en konkret hendelse.
- **Tilgang**
  Kun styret skal ha tilgang til opptak. Tilgang skal være begrenset og loggføres.
- Datatilsynet presiserer at overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Innkjøp, oppsett vil anslagsvis koste mellom 10.000-25.000kr ut ifra modell som velges.

Styrets innstilling
Vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å sette opp kameraovervåking av p-hus
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen er signert av:
Møteleder: Markus Hansen(styreleder) /sign/
Protokollvitner: Malin Sæther /sign/ og Joachim Olsen /sign/

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

A-LAB AS
Drammensveien 130, Inngang B12
0277 OSLO
Marija

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00943-11	Bertha Solheim Hansen	17.11.2025

Gnr 55 bnr 543 - Dagny Fridrichsens vei 67-77 - Rekkehus Y - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 55 / 543
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: Ås Boligutvikling AS / Solon eiendom ASA

Vi viser til søknad i dokument BYGG-23/00943-9, mottatt 24.10.2025, «Tegninger som bygget» er vedlagt søknaden.

Felles sak for hele området med uteområder og P-kjeller foreligger i sak BYGG-23/00074.

Bygningstype:	Nybygg	Vedtaksnummer:	21/01904-4
Tiltakets art:	Rekkehus Y	Vedtaksdato:	06.12.2021
Samlet BYA:	413 m^2	Samlet BRA:	714 m^2

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 67			
Bygningsnummer:	301006345	Seksjon 130	Boenhet Y-01

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 69			
Bygningsnummer:	301006363	Seksjon 131	Boenhet Y-02

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 71			
Bygningsnummer:	301006375	Seksjon 132	Boenhet Y-03

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 73			
Bygningsnummer:	301006383	Seksjon 133	Boenhet Y-04

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 75		
Bygningsnummer: 301006387	Seksjon 134	Boenhet Y-05

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 77		
Bygningsnummer: 301006392	Seksjon 135	Boenhet Y-06

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.
I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

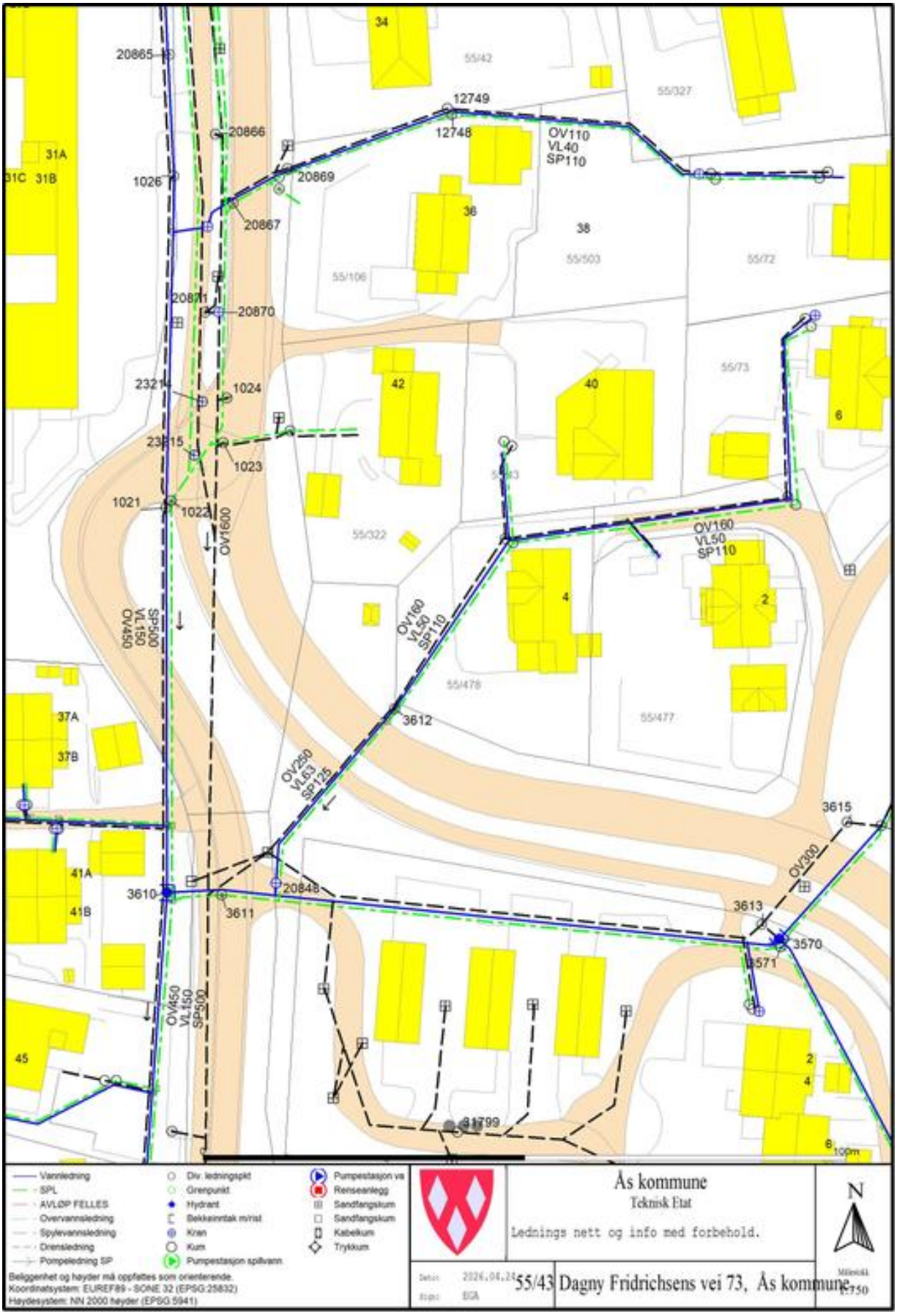
Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Ås Boligutvikling AS / Solon eiendom ASA, Thomas Magnussen
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR


20865
20866
20867
20869
20870
20871
12749
12748
OV110
VL40
SP110
1026
1024
1023
1022
1021
OV1600
SP500
VL150
OV450
OV160
VL50
SP110
3612
OV250
VL63
SP125
3610
3611
20848
3615
OV300
3613
3570
3571
81799
34
36
38
40
42
4
2
6
37A
37B
41A
41B
45
55/42
55/327
55/503
55/72
55/106
55/73
55/322
55/478
55/477
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pumpeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Ledningsnett og info med forbehold.
N
Dato: 2026.04.28
Sign: EGA
55/43 Dagny Fridrichsens vei 73, Ås kommune
Målestokk
1:750
10m

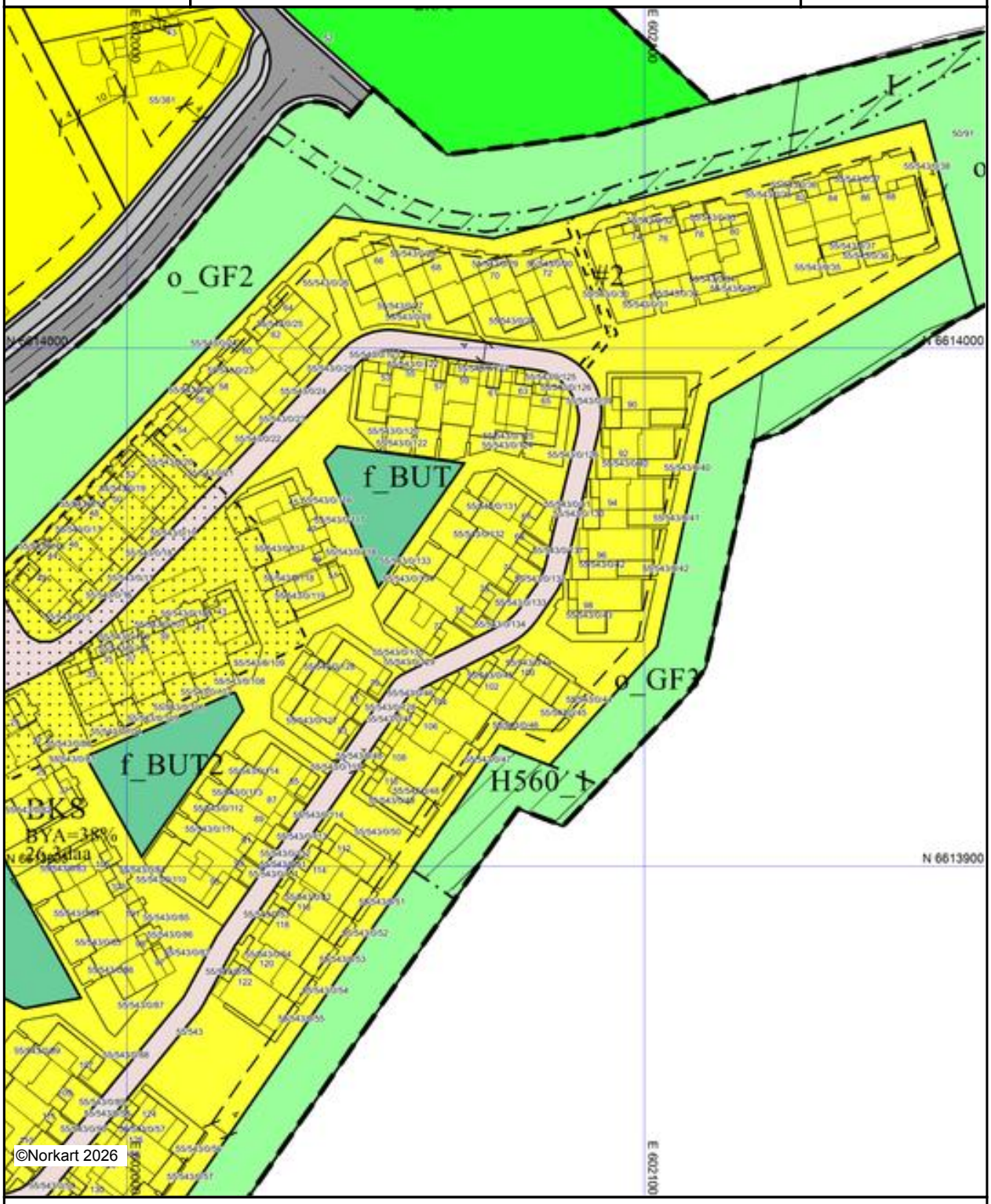
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/543/0/133
Adresse: Dagny Fridrichsens vei 73
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Uteoppholdsarealer
- Gatetun
- Friområde
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Ås kommune

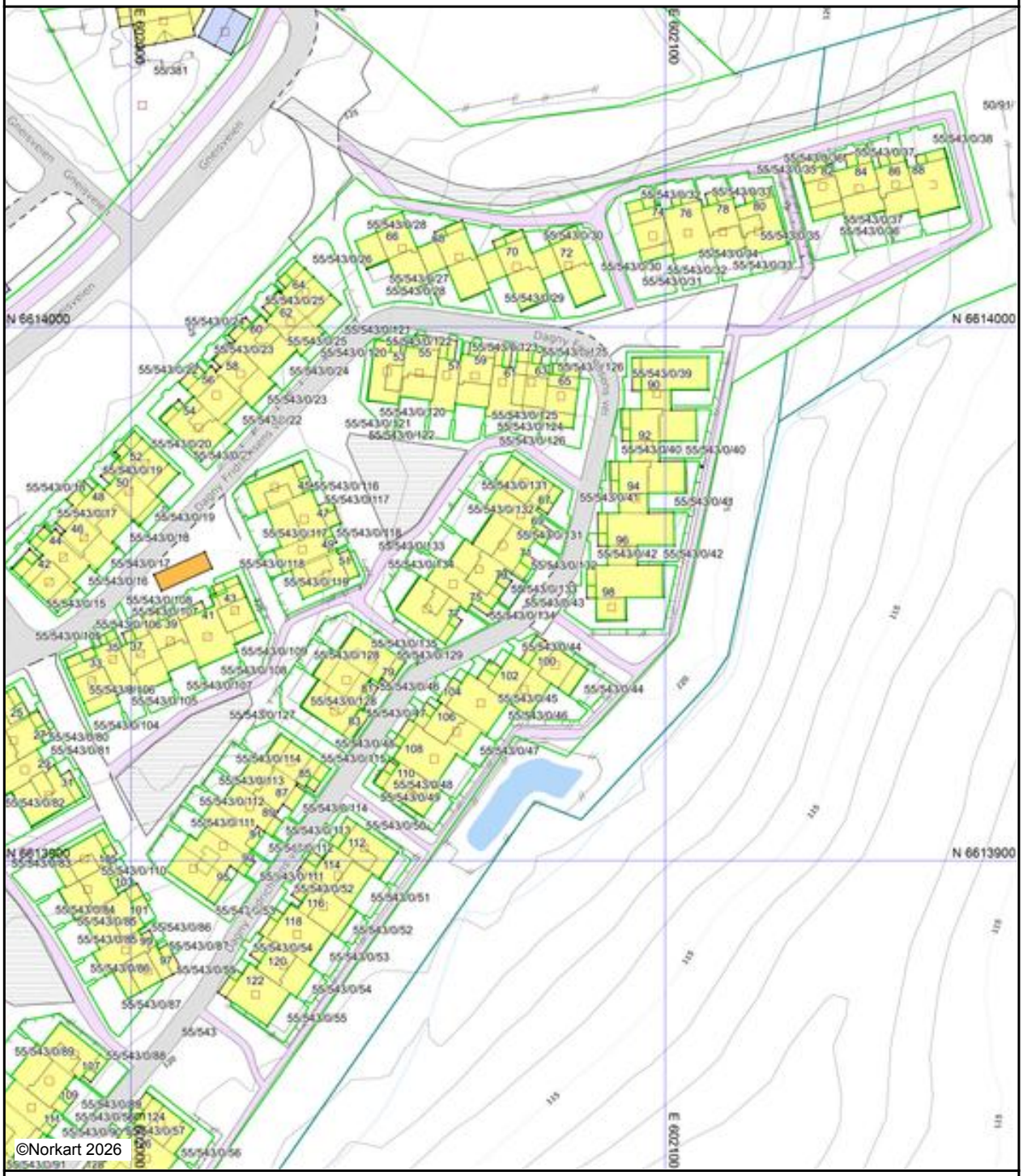
Grunnkart

Eiendom: 55/543/0/133
Adresse: Dagny Fridrichsens vei 73
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

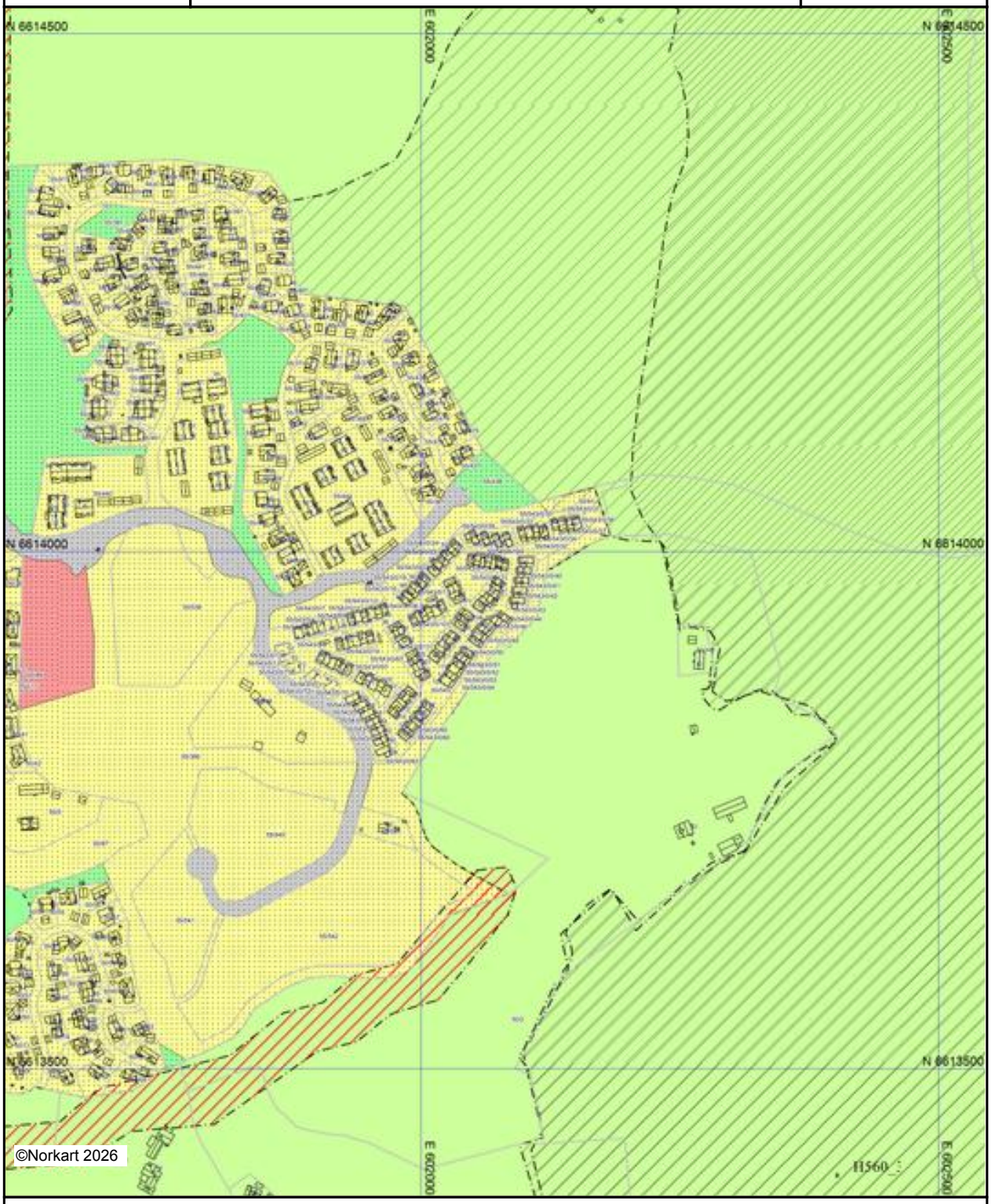
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/543/0/133
Adresse: Dagny Fridrichsens vei 73
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Veg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR - areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune
Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	133
Adresse	Dagny Fridrichsens vei 73, 1435 ÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 784 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 30 786 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_26-38

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	327
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt B2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6199/3.%20Bestemmelser%2C%20etter%20k-vedtak%2010.02.pdf - https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6196/R-291%20Bestemmelser%2C%20etter%20k-vedtak%2010.02.2021.PDF
Delarealer	**Delareal** 6 548 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 3 982 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** f_BKS
	Delareal 11 728 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** f_BK
	Delareal 10 580 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** f_
	Delareal 8 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_2 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 35 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** o_GF2
	Delareal 146 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal 2 579 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_SGT1
	Delareal 1 052 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT1
	Delareal 368 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** f_BUT3
	Delareal 132 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_2 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø

Delareal	64 m^2
RPHensynsonenavn	H140_3
RPSikring	Frisikt

Delareal	405 m^2
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_BUT2

Delareal	55 m^2
Formål	Friområde
Feltnavn	o_GF1

Delareal	2 m^2
RPHensynsonenavn	H140_1
RPSikring	Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	322
Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	346
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

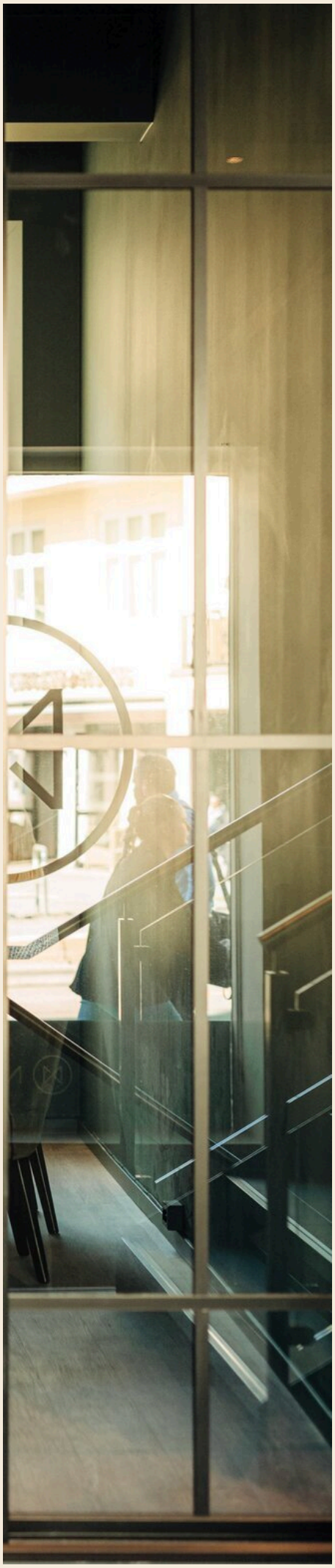
Id	338
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK1
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

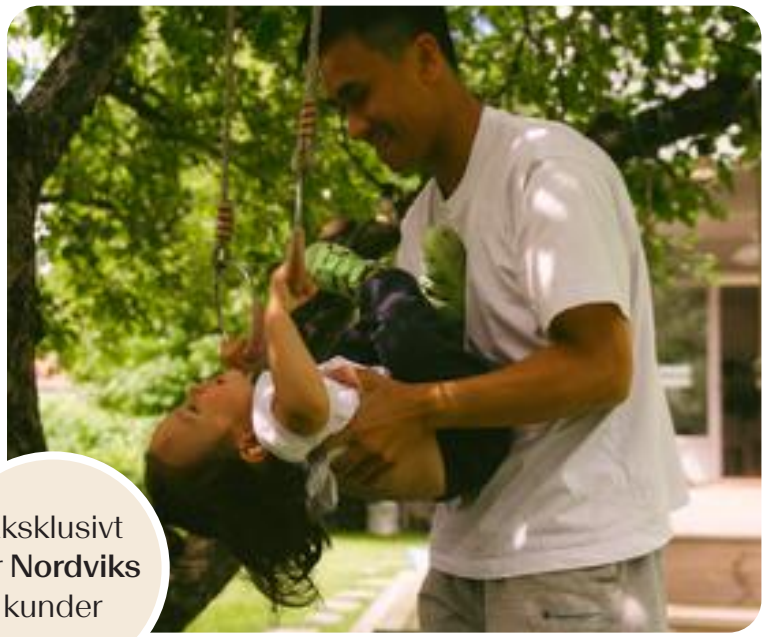


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dagny Fridrichsens vei 73 1435 ÅS
Matrikkel: Gnr 55, bnr 543, snr 133 (ideell andel 125/16990) i Ås kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589



Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: